



EESTI PLANEERIJATE ÜHING
ESTONIAN ASSOCIATION OF SPATIAL PLANNERS

PLANEERIMISSEADUSE JA SELLEGA SEONDUVALT TEISTE SEADUSTE MUUTMISE SEADUSE EELNÕU (683SE)

**Lisanduvad regulatsioonid ja kehtivate detailplaneeringute muutmise -
kas lihtsustavad planeerimissüsteemi ja kiirendavad planeerimist?**

Riigikogu majanduskomisjon

13. 01.2026

I PLANEERIMISSEADUSE MUUTMINE

MÄÄRUS "DETAILPLANEERINGU ALGATAMISE TAOTLUSELE ESITATAVAD NÕUDED,, – UUS ÕIGUSAKT

- Määrus kehtestab nõuded detailplaneeringu algatamise taotlusele
- Kõik nõuded ei ole taotluse etapis vajalikud ega alati täidetavad
- Mõjude kirjeldamine ja uuringute vajadus **selguvad detailplaneeringu koostamise käigus**, omavalitsuse juhtimisel
- Detailplaneeringuid ei koostata ainult suurarendustele – need **on vajalikud ka eraisikutele** (nt ühepereelamu detailplaneeringu algatamine)
- Taotluse esitamine peab olema **lihtne ja võimalik ilma ekspertide kaasamata**



NÕUDEID TULEB LIHTSUSTADA

I PLANEERIMISSEADUSE MUUTMINE

DETAILPLANEERINGU KEHTIVUSAEG – UUS REGULATSIOON

- Eelnõu näeb ette, et detailplaneering **kaotab kehtivuse 10 aasta möödumisel, kui seda ei ole ellu viidud**
- Kohalik omavalitsus saab kehtivust **põhjendatud juhul pikendada ühe korra kuni 5 aastaks**
- **Ettepanek:** rakendada muudatust **tagasiulatuvalt ka vanadele kehtivatele detailplaneeringutele**
 - rohkem kui **15 aastat (10 + 5)** vanad ja **mille elluviimist ei ole alustatud**
- Vanad kehtivad detailplaneeringud:
 - koormavad omavalitsust, kuna realiseerimisel tuleb kohandada muutunud ruumiga (projekteerimistingimuste väljastamise vajadus)
 - ei loo selgust arendajatele, elanikele ega ettevõtjatele
 - ei vasta tänapäevase planeerimise põhimõtetele ja kujunenud ruumile

 **VAJALIK ON VANEMATELE KUI 15 AASTAT DETAILPLANEERINGUTELE REGULATSIOONI RAKENDAMINE**

I PLANEERIMISSEADUSE MUUTMINE

ÜLERIIGILISE PLANEERINGU TEEMAPLANEERING – UUS PLANEERINGU LIIK

- Eelnõuga luuakse **täiendav planeeringu liik** – üleriigiline teemaplaneering
- Teemaplaneering on põhjendatud **ainult siis**, kui probleemi ei ole võimalik lahendada maakonnaplaneeringuga
- Eelnõusse tuleb selgelt lisada:
 - teemaplaneeringu **eesmärk ja vajadus**
 - **kuidas ja kellele** planeering on siduv
 - kas ja kuidas on planeeringut võimalik muuta
 - kuidas teemaplaneering **integreeritakse üleriigilisse planeeringusse**



VAJALIK ON SELGEM JA ARUSAADAVAM REGULATSIOON

I PLANEERIMISSEADUSE MUUTMINE

ELUKESKKONNA PARENDAMISE PÕHIMÕTE – TÄIENDAVALD PLANEERIMISE PÕHIMÕTTED

- Ettepanekuga tuuakse **Davos Declaration'i** (ehituskultuuri põhimõtted) sisu planeerimisseadusesse
- Euroopa deklaratsioonide **seadustamine ei ole põhjendatud ja vajalik** – rakendamine sobib paremini juhendite ja soovitude kaudu, vajaduse selgitamine võimalik pilootprojektidega
- Uute mõistete lisamine seadusesse:
 - suurendab **tõlgendusruumi**
 - **ei anna sisulist lisaväärtust**
- **Kehtiv:** Planeeringuga tuleb luua eeldused **kasutajasõbraliku** ning turvalise elukeskkonna ja kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, **säilitades** olemasolevaid väärtusi.
- **Muudatusettepanek:** Planeeringuga tuleb luua eeldused **kestliku, funktsionaalse, mitmekesise, kasutusmugava, kvaliteetse** ja turvalise elukeskkonna ning kogukondlikke väärtusi kandva ruumilise struktuuri olemasoluks ja säilitamiseks ning esteetilise miljöö arenguks, **hoides** olemasolevaid väärtusi.

✓ **MUUDATUS EI OLE VAJALIK JA ON MITMETI TÕLGENDATAV**

II MKM MUUDATUSETTEPANEKUD

HALDUSJÄRELEVALVE – UUS REGULATSIOON

- **TÄIENDAV BÜROKRAATIA, LISANDUV AJAKULU JA POTENSIAALSED KOHTUVAIDLUSED**
Täiendav halduskoormus planeeringu korraldajale takistab keskendumist **planeeringu korraldamisele ja koostamisele**
- Iga planeeringumenetlus on unikaalne, seega **ei teki väljakujunenud haldusjärelevalve praktikat, mis võiks tulevikus vähendada bürokraatiat**
- Kirjavahetuse ja selgituste kogumise asemel on eesmärgipärasem ja otstarbekam tegeleda **menetlusekorraldamise ja probleemide lahendamisega**
- **Omavalitsused on planeeringuspetsialistide nappuse tõttu ülekoormatud**
- Eelnõu rakendab **karmimaid sanktsioone kohalikele omavalitsustele**, kuid ei selgita meetmeid teiste osapoolte kohta — regulatsioon ei lähtu **võrdse kohtlemise põhimõtetest**

 **HALDUSJÄRELEVALVE PEAB PLANEERIMIST TOETAMA, MITTE TAKISTAMA EFEKTIIVSET PLANEERIMIST**

II MKM MUUDATUSETTEPANEKUD

DETAILPLANEERINGU KEHTESTAMISE VÕI KEHTESTAMATA JÄTMISE TÄHTAJA ARVESTAMISE MUUDATUS – KAASNEVAD PROBLEEMID

- Kolmeaastase kehtestamise tähtaega **arvestatakse algatamise taotluse esitamisest**, mis on probleemne
- Muudatus ei arvesta planeerimisseaduse üldist loogikat:
 - detailplaneering algab otsusega (PlanS §128 lg 5)
 - sama loogika kehtib ka teiste planeeringuliikide puhul
- Praktikas võib juhtuda, et **enne algatamist kulub menetluse aega eeltöödele (lepingute koostamine, KSH eelhinnang jms) nii palju**, et planeeringut ei jõuta koostada ja menetleda peale algatamist tähtaegselt
- näiteks esitatakse puudulikud dokumendid või tekib eriarvamusi osapooltel algatamise etapil
- Kehtivas seaduses on juba rangelt reguleeritud algatamise kohustus:
 - detailplaneering tuleb algatada **30 päeva jooksul taotluse saamisest**
 - lepingu sõlmimine tuleb teha **enne algatamist**

 **MUUDATUS EI KIIRENDA PLANEERIMIST PRAKTIKAS – KEHTIV REGULATSIOON ON PIISAV JA TOIMIV**

II MKM MUUDATUSETTEPANEKUD

DETAILPLANEERINGUT MUUTEV DETAILPLANEERING – UUS PLANEERINGULIIK

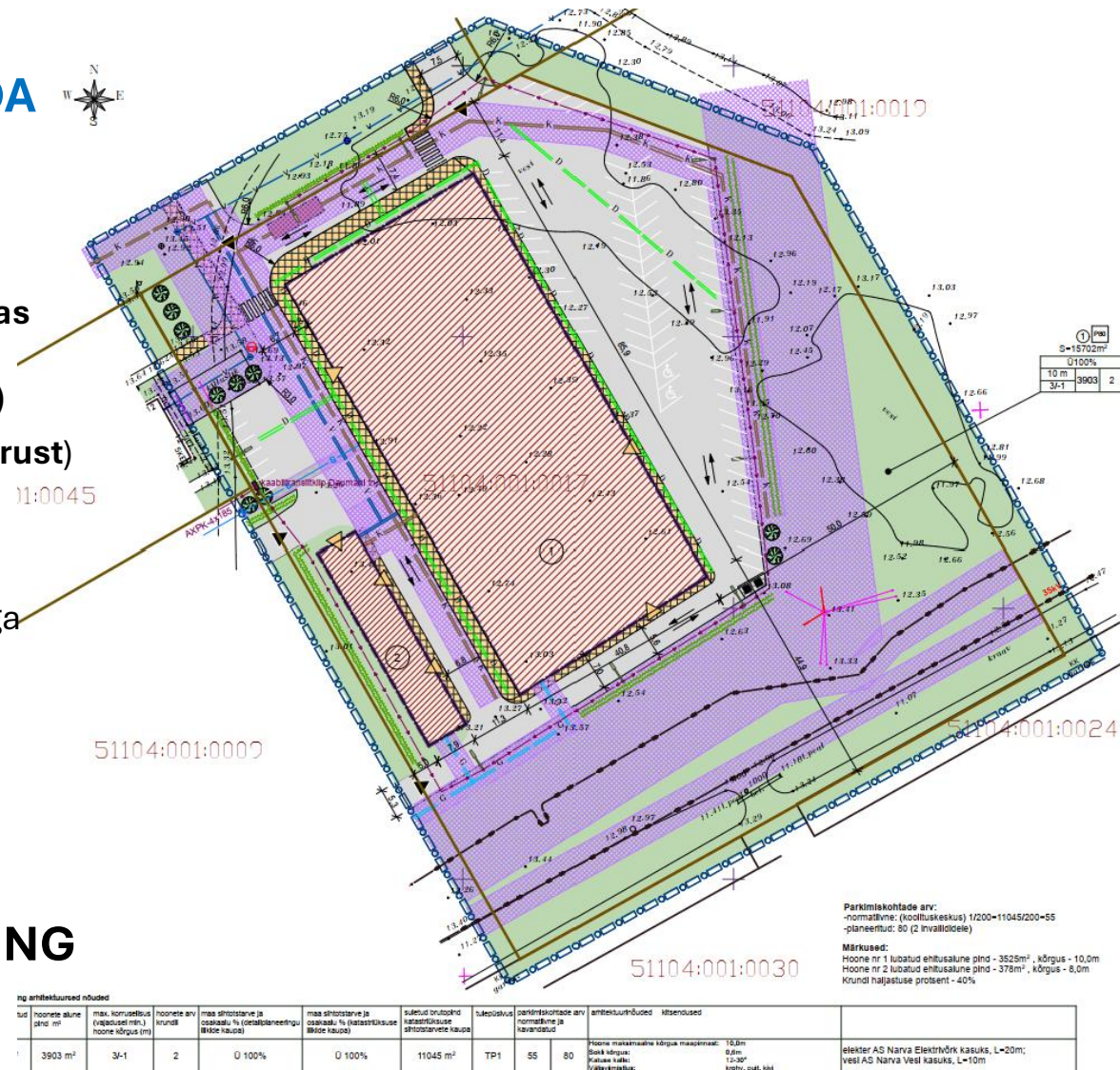
- Uus planeeringuliik võimaldab muuta detailplaneeringu põhi- ja terviklahendust, mis on **liiga ulatuslik** arvestades, et muudetakse ainult osa kehtivast planeeringust. Ajaline surve – planeering peab olema kehtestatud aastaga.
- **Kasutamine peaks olema erandlik**, mitte reegel
- Praegu saab detailplaneeringut täpsustada **projekteerimistingimustega** kuni 10%, kavandatavas ehitusseadustiku muudatuses kuni 15%
- **Juhul kui seadus antud planeeringuliigi sätestab, peab olema selge:**
 - vajadus ja põhjendus (sh statistika, mis aspektides ja kui paljusid planeeringuid oleks vaja muuta)
 - eesmärk ja ulatus
 - millal omavalitsus võib **algatamisest keelduda**
 - avalikkuse ja algse kehtestaja **kaasamine**
 - **keeld muuta kehtivat terviklahendust**
- Ei tohi lubada kehtiva detailplaneeringu muutmist nii detailplaneeringut muutva detailplaneeringuga kui ka hilisemalt täpsustada seda veelkord projekteerimistingimustega

✓ **REGULATSIOON PEAB OLEMA SELGELT PIIRITLETUD, EESMÄRGIGA JA ERANDLIK**

Planeerimis- ja ehitus- eeskirjad ja ehitus- eeskirjad			
Parameetrid	Planeerimis- tingimused (kehtiv)	Planeerimis- tingimused (kavandatav)	Detailplaneeringut muutev detailplaneering * Ei ole ÜP ülesanne
Hoonestusala	10%	15%	33%
Ehitise kõrgus ja sügavus	10%	15%	ÜP ulatuses
Ehitisealune pind	-	15%	33%
Ehitise korruste arv	-	+	+
Planeeringuala krundijaotus	+	+	+
Ehitise teenindamiseks vajalike ehitiste arv	- (asukoht)	+	ÜP ulatuses *
Krundi kasutamise sihtotstarve ja osakaal	osakaal	osakaal	+
Ehitise ehituslikud tingimused	+	+	ÜP ulatuses *
Liikluskorralduse põhimõtted	+	+	ÜP ulatuses *
Haljastus ja heakorrastus põhimõtted	+	+	ÜP ulatuses
Maaparandussüsteemide asukoha ja kitsenduste määramine	-	-	+
Servituutide seadmise ja olemasoleva või kavandatava tee avalikult kasutatavaks teeks määramise vajaduse märkimine või muutmine	-	-	+
Arhitektuurivõistluse nõudega alade määramine või juhtude määramine või muutmine;	-	-	+
Eraõigusliku isiku kinnisasjal asuva olemasoleva või kavandatava puhkeala avalikult kasutatavaks alaks määramise vajaduse märkimine või muutmine	-	-	+
Maaparandussüsteemide asukoha ja kitsenduste määramine	-	-	ÜP ulatuses *

DETAILPLANEERINGU MUUTMISE REGULATSIOON MUUDAB OLULISELT PLANEERITAVAT ELUKESKKONDA

**✓ DETAILPLANEERINGU ÜLESANNETE TÄITMISEKS
TULEKS KOOSTADA UUS TERVIKLIK DETAILPLANEERING**



KUIDAS KIIRENDADA PLANEERIMISPROTSESSI?

- ✓ Lihtsustada menetlusprotsesse, sealhulgas **vähendada planeeringute liike**
- ✓ Selgelt eristada planeeringute tasandeid ja ülesandeid; **vältida liigset detailsust**
- ✓ **Kiirendada menetlustoiminguid**, sh tähtaegadest kinnipidamine (kooskõlastamine, arvamused, heakskiitmine); **lühendada ametiasutuste reageerimisaegu**
- ✓ **Vähendada planeeringute ülesandeid** tervikuna
- ✓ Loobuda praktikast, kus detailplaneeringu koostamine ei täida planeerimise eesmärki. Vähendada detailplaneeringu kohutust ja anda ehitusõigus **projekteerimistingimustega**
- ✓ Võimaldada **laiemalt ehitusõiguse andmist** läbi avatud menetluse **projekteerimistingimustega** (PlanS §125 lg 5).
- ✓ **Kaotada** olulise ruumilise mõjuga ehitise (**ORME**) mõiste ja sellega seotud eriregulatsioon
- ✓ **Asendada** planeerimisseaduse **heakskiitmise regulatsioon kooskõlastamisega**
- ✓ **Täpsustada Maa- ja Ruumiameti roll, seejuures:**
 - mitte suurendada halduskoormust ja bürokraatiat
 - olla riigi ruumilise planeerimise esindaja, kohalike nõustaja ja partner



EESTI PLANEERIJATE ÜHING
ESTONIAN ASSOCIATION OF SPATIAL PLANNERS

TÄNAN!

MAILA KUUSIK
EPÜ juhatuse aseesimees

info@planeerijad.ee